

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933

Sídlo: Praha 9, Podkovářská 933, PSČ 190 00

IČ: 283 82 986, zapsaná v rejstříku společenství, vedeném MS v Praze, spis. Zn. S 8860

Zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek konaného dne 25.5.2022 v 18.00 hodin

Jednání shromáždění svolal Výbor SVJ pozvánkou ze dne 22.4.2022.

1. Prezence (úvod)
2. Schválení jednacího řádu a procedurálních záležitostí daného Shromáždění
3. Hospodaření společenství:
 - a. schválení roční účetní závěrky za rok 2012 až 2020
 - b. schválení roční účetní závěrky za rok 2021
 - c. schválení rozpočtu pro rok 2022 (a další období)
4. Zpráva o činnosti výboru a o správě domu
5. Různé
 - a. Zábrany na parkovací místa ke garážovým stáním
 - b. Dřevěné pergoly
 - c. *Podněty jednotlivých vlastníků (předem oznámené individuální body k projednání)*
6. Závěr

Průběh jednání:

Jednání zahájil předseda Výboru pan Michael Tintěra (dále jen „předseda“). Na úvod konstatoval, že podle prezenční listiny jsou v době zahájení přítomni nebo plnou mocí zastoupeni vlastníci jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem 14.21 % (SP přítomných / SP všech) – **Shromáždění není usnášeníschopné.**

Předseda navrhl Shromáždění, aby se i přes faktickou neusnášení schopnost pokračovalo informativním projednáním ohlášeného programu.

Vzhledem k charakteru jednání bylo odsouhlaseno hlasování aklamací – pouze, pokud by byl sporný bod či nebyla jasná vůle Shromáždění (např. z probíhající diskuse) bude přistoupeno k hlasování pomocí hlasovacích čipů.

Usnesení A.1	
Pokračovat v programu schůze i přes neusnášení schopnost Shromáždění dle jednacího řádu.	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14.21%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Shromáždění bude pokračovat v navrženém programu	

Předseda navrhl a zápis vytvoří místopředseda výboru Martin Glogar.

Usnesení A.2	
Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje jako zapisovatele Martina Glogara	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14.21%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – zapisovatelem Shromáždění byl zvolen Martin Glogar	

Schválení roční závěrky

Předseda informoval, že uzávěrky z let 2012 až 2018 byly již projednány na dřívějších Shromážděních. Byly na těchto Shromážděních přítomnými schváleny. Byly stručně prezentovány uzávěrky roků 2019 a 2020. K starším uzávěrkám nebyly vzneseny dotazy. Předseda vyzval Shromáždění k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.1	
Schválení účetní závěrky za roky 2019 a 2020	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14.21%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Roční závěrky za roky 2019 a 2020 byly schváleny	

Podrobněji byla prezentována poslední uzávěrka roku 2021. Nejprve předseda vysvětlil detail u položek uzávěrky. Proběhla diskuse s vlastníky. Po uzavření diskuse vyzval předseda Shromáždění k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.2	
Schválení účetní závěrky za rok 2021	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14.21%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Roční závěrka 2021 byla schválena	

Schválení rozpočtu pro rok 2022 (a další období)

Předseda představil a podrobně vysvětlil všechny položky v návrhu rozpočtu pro rok 2022 a další období. Dotazy a diskuse proběhla u následujících položek, k ostatním nebyly vzneseny dotazy:

- Odvoz komunálního odpadu – největší změna v návrhu rozpočtu je u položky Odvoz komunálního odpadu, kde je navrženo navýšení o 148 % vůči aktuálně platnému rozpočtu. Toto navýšení je způsobeno novou vyhláškou Magistrátu, která zavádí poplatek za každý litr nádoby na směsný odpad a jeho četnost odvozu. Máme několik popelnic o objemu 1 100 litrů, vyváží se 7x týdně a nový poplatek se kalkuluje prostým násobením počtu litrů x počet svozů ročně. Výbor v této oblasti zajistil další popelnice na tříděný odpad (ten je zdarma), podpořil tak možnost třídít odpad pro vlastníky, čímž by mohlo v budoucnu dojít k úspoře na počtu nádob směsného odpadu. Aktuální situace s odpadem je však taková, že jsou popelnice na směsný odpad denně plné a ponížít počet kontejnerů nelze, aby nebyl všude nepořádek z odpadu, který by se do kontejnerů nevešel.
- Odvoz komunálního odpadu komerce – zde je nárůst nižší, pro firmy platí z vyhlášky Magistrátu jiný vzoreček.
- Náklady na rozúčtování (SV, TV, a ÚT) – zde se promítlo navýšení o inflaci, příprava na povinnost vlastníkům oznamovat čtvrtletně spotřebu a zároveň položka je již v posledních letech nákladnější. Proto její aktualizace vychází procentuálně o 39 % vyšší.
- Poplatek za správu – dochází k průběžnému každoročnímu navyšování o inflační doložku, proto v návrhu přidáno 10 % vůči původní hodnotě, aby byla kapitola rozpočtu dostatečně pokryta.
- Vytápění-ÚT a Teplá voda-příprava (ohřev TV) – navýšení položek zohledňuje navýšení cen tepelné energie od Pražské teplárenské a předpokládanou spotřebu.
- Revize, servis – TZB (technické zařízení budovy) – čeká nás větší pětiletá revize a do navýšení také promítnuto inflační navýšení cen za provedení revizí.
- Správu domu a pozemku (fond oprav) – výbor navrhuje příspěvky neměnit, doporučuje dále postupně šetřit do fondu finance na případné větší opravy a investice. Nicméně bylo diskutováno, zda například položku nesnížit, případně zda z ní čerpat rychleji, když inflace finance znehodnocuje a k 31.12.2021 má SVJ vytvořeno v dlouhodobých zálohách částku 14 702 897,20 Kč.

Výbor informoval, že z větších akcí aktuálně probíhá výměna vodoměrů, připravuje se výměna světel na všech chodbách a schodištích a budou se obkládat dlažbou vchody u výtahů ve všech patrech, aby byla údržba snadnější a exponovaná místa vypadaly lépe. V budoucnu nás čeká výměna pergol ve vnitrobloku.

SVJ aktuálně tvoří ročně na DZ částku 2 019 580 Kč. Každý vlastník do fondu přispívá dle velikosti svého podílu a jedná se o 10 Kč ročně za jednotku podílu. Letos však bude nárůst ve fondu o investice opět nižší. Podobně v minulých letech se z fondu na opravy čerpalo a roční přírůstek je tedy také o tyto opravy ponížen (viz čerpání z fondu ve zprávě o činnosti výboru – příloha pozvánky).

Aby se finance SVJ zhodnocovaly, využívá SVJ terminované vklady a spořicí účty u Monety, KB a EquaBank. Připravujeme ještě možnost využít Trinity Bank. Finance se investují pouze do těchto sice konzervativních, avšak zajištěných produktů. Zároveň jsou finance rozloženy do více institucí, aby byly lépe chráněny při případném krachu bankovní instituce zákonným pojištěním vkladů. SVJ mělo terminovaný účet i u Sberbank, která vypuknutím války ukončila činnost. Bylo tam uloženo 2 500 000 Kč (do výše pojištění). Proběhly dva úspěšné roční cykly vkladu a SVJ získalo úroky. Během třetí otočky terminovaného vkladu nás zastihlo ukončení činnosti banky. SVJ získalo zpět finance do výše pojištění vkladů, avšak úroky (cca 14 000 Kč) z této třetí otočky již byly nad rámec pojištění. Nicméně SVJ je alespoň zkusí přihlásit do konkurzní podstaty.

- **Pojištění nemovitosti** – byl vznesen dotaz, jaký je limit aktuálního pojištění domů našeho SVJ. Na jednání nestihl výbor dohledat přesnou částku. Proto odpovídáme zde v zápise a jedná se o částku 660 000 000 Kč.

Dále bylo vysvětleno, jak by při případném schválení návrhu rozpočtu technicky došlo k úpravě záloh. Jedná se o roční rozpočet, proto by zálohy byly upraveny od 1.7.2022 na novou výši odpovídající dvanáctině ročního nákladu a s jejich rozesláním by byli vlastníci vyzváni, aby doplatili rozdíl za první pololetí. Jelikož je Shromáždění neusnášení schopné, připraví výbor korespondenční hlasování, kde bude předložen tento návrh rozpočtu.

Po uzavření diskuse vyzval předseda Shromáždění k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.3	
Souhlasí přítomní s návrhem rozpočtu pro rok 2022 (a další období) a tento návrh bude zařazen do korespondenčního hlasování.	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14,21%
Pro z přítomných – odhad dle počtu rukou	90,00%
Proti z přítomných – odhad dle počtu rukou	10,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Návrh rozpočtu byl přijat přítomnými vlastníky.	

Zpráva o činnosti výboru a o správě domu

Vlastníci obdrželi v pozvánce podrobnou zprávu o činnosti výboru za uplynulé období. Zpráva shrnuje aktivity, které byly průběžně řešeny a o kterých výbor informuje průběžně v zápisech z jednání výboru během roku. Výbor seznámil vlastníky s důvody, proč do zprávy navrhl hlasovat o ve zprávě uvedeném usnesení ohledně spolupráce s PPM. Výbor na Shromáždění zdůraznil, že je velmi spokojen s prací a přístupem správce pana Ponta a paní Krajníkové, nicméně vzhledem ke komplikacím v komunikaci s vedením PPM zvažuje provést buď případné úpravy ve smlouvě s PPM či zajištění jiné správcovské firmy. Proběhla diskuse s vlastníky a následně předseda vyzval vlastníky k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.4	
Shromáždění souhlasí s návrhem výboru SVJ vést se správní firmou PPM, a.s. jednání o změně smluvních ujednání smlouvy o správě a pokud by jednání nevedly ke zdárnému cíli, dává pravomoc Výboru SVJ vést jednání o změně správní firmy našeho SVJ (vč. provedení výběrového řízení)	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14,21%
Pro z přítomných	100,00%
Proti z přítomných	0,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Návrh byl přijat přítomnými vlastníky a výbor usnesení zařadí do korespondenčního hlasování.	

Zábrany na parkovacích místech v garážích

Předseda seznámil přítomné vlastníky s návrhem možnosti montáže parkovací zábrany ke garážovému místu. Výbor **důrazně nedoporučuje montovat jakékoli v zábrany do podlahy garáží**, aby pak nedocházelo k průsakům vody a nečistot do skladby povrchu garáží. Zároveň by to komplikovalo úklid garáží. Nicméně vzhledem k množícím se dotazům, jak toto řešit, výbor navrhl **zábrany ve formě vodorovných sloupků, které by se montovaly do betonových nosných sloupů vedle garážových míst**. Viz obrázek v příloze pozvánky. Navrhujeme tedy schválit tento jednotný vzhled a postup. Případní zájemci by si pak na své náklady mohli tyto zábrany namontovat na své vlastní náklady.

Usnesení B.5	
Shromáždění souhlasí s návrhem řešení vodorovných sloupků jednotného vzhledu a montáže do nosných sloupů vedle garážových míst. Zájemce by si mohl nainstalovat zábranu při dodržení jednotného návrhu na své vlastní náklady.	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14,21%
Pro z přítomných – odhad dle počtu rukou	85,00%
Proti z přítomných – odhad dle počtu rukou	15,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Návrh byl přijat přítomnými vlastníky a výbor usnesení zařadí do korespondenčního hlasování.	

Pergoly ve vnitrobloku

Předseda informoval Shromáždění, že i přes pravidelnou údržbu a kontroly technického stavu pergol ve vnitrobloku (u vchodů a domků) se pomalu blíží konec jejich životnosti. Jsou společným majetkem a navrhl je architekt při návrhu stavby domů SVJ. Bylo by tedy dobré pergoly zachovat, resp. po ukončení životnosti původních je nahradit novými. Vzhledem k dnešním cenám pergol, orientační nacenění před dvěma roky bylo 250 až 300 tisíc to, není malý náklad. Výbor by tedy rád znal názor vlastníků, zda pergoly zachovat nebo je pak definitivně zrušit. Po diskusi předseda vyzval k hlasování o následujícím usnesení.

Usnesení B.6	
Doporučuje Shromáždění pergoly zachovat a po ukončení jejich životnosti nahradit novými?	
Záznam z hlasování – hlasováno aklamací	Hodnota
Přítomno	14,21%
Pro z přítomných – odhad dle počtu rukou	95,00%
Proti z přítomných – odhad dle počtu rukou	5,00%
Zdrželo se z přítomných	0,00%
Usnesení bylo schváleno – Návrh byl přijat přítomnými vlastníky a výbor usnesení zařadí do korespondenčního hlasování.	

Informace k řešení klimatizace v našem domě

Na minulém Shromáždění byl odhlasován mandát pro výbor, aby zkusil objednat studii proveditelnosti centrálního řešení klimatizace v domech. Předseda informoval Shromáždění, že výbor oslovil několik dodavatelů klimatizací, zda by nám mohli nacenit prováděcí projekt a následně ho vytvořit. Do aktivity zasáhl Covid a i po odeznění se výboru nepodařilo přesvědčit některého z dodavatelů, aby do studie šel. Bohužel se tedy tento krok nepodařil, dle vyjádření některých dodavatelů (odmítnutí apod.) zřejmě nemají o takový projekt zájem.

Závěr

Předseda M. Tintěra poděkoval všem přítomným za účast, a tedy i zodpovědnou správu svého majetku – bytů či nebytových prostor v našem SVJ. Informoval Shromáždění, že vzhledem k malé účasti, výbor připraví korespondenční hlasování k tématům diskutovaným na Shromáždění.

V Praze 25. května 2022

Podpis předsedy výboru SVJ

Přílohy: Prezenční listina vlastníků jednotek včetně plných mocí – na vyžádání vzhledem k osobním údajům
Pozvánka na Shromáždění

Zapsal: Martin Glogar